TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG BÚK** **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 22/2024/DS-ST Ngày: 10/9/2024 V/v: Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Văn Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Mưng Niê;
2. Ông Nguyễn Tư Thế.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Yến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đăk Lăk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk tham gia phiên tòa:* Bà Bạch Mai Anh Thi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/8/2024 và ngày 10/9/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đăk Lăk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2024/TLST-DS ngày 08/01/2024 về *"Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2024/QĐXXST-DS ngày 14/6/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T; Địa chỉ: Thôn 4, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Ông B có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Mộng D; Địa chỉ: Thôn 6, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông B, bà T: Ông Hoàng Văn L – Chi nhánh Văn phòng Luật sư T, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T. Địa chỉ: Thôn Thống Nhất, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Lê Thị L; Địa chỉ: Thôn Thống Nhất, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Ông Lê Văn V, bà Lê Thị L; Địa chỉ: Số 50 Nguyễn Tư Nghiêm, phường B, Tp. T, Thành phố Hồ Chí Minh; Vắng mặt.

3. Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền trình bày có nội dung*:**

Ông B, bà T là người được thi hành án, người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn T, đối với số nợ ông T phải trả cho ông B, bà T là 775.200.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Quá trình thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk đã xác minh Tài sản của ông T thể hiện ông T có các Tài sản chung với vợ là bà Lê Thị L gồm 02 quyền sử dụng đất:

1. Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở T nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/12/2016, đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L.

2. Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 27/02/2014, đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L.

Quá trình thi hành án, ông B, bà T được Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk thông báo cho chúng tôi được quyền yêu cầu Toà án xác định, phân chia quyền sở hữu, quyền sử dụng Tài sản của ông Nguyễn Văn T để thi hành án trong khối Tài sản chung với bà Lê Thị L là 02 quyền sử dụng đất trên theo quy định tại Điều 74 Luật Thi hành án dân sự (Thông báo số 113/TB-CCTHADS ngày 01/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk).

Vì vậy, ông B, bà T yêu cầu Toà án nhân dân xác định, phân chia quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của ông Nguyễn Văn T để thi hành án trong khối tài sản chung với bà Lê Thị L theo quy định của pháp luật đối với T sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L là 02 quyền sử dụng đất sau: Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/12/2016 và Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện

tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 27/02/2014.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Trước năm 2019 tôi có nợ tiền của ông Phạm Văn B; tôi có đưa cho ông B 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin đó là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/12/2016, đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L của thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nay ông B, bà T yêu cầu xác định, phân chia quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của tôi để thi hành án trả nợ cho ông B, bà T trong khối tài sản chung với vợ tôi là bà Lê Thị L theo quy định của pháp luật đối với tài sản là 02 quyền sử dụng đất sau: Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/12/2016 và Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 27/02/2014, thì tôi chỉ đồng ý việc xác định, phân chia đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2 thành 02 phần bằng nhau, trong đó tôi một phần, vợ tôi một phần theo quy định; vì đây là thửa đất mà tôi có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B để làm tin thế chấp khi vay tiền.

Còn đối với Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 27/02/2014, đã xác nhận chuyển nhượng đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L vào ngày 05/8/2016 thì tôi không đồng ý vì thửa đất này tôi không thế chấp cho ông B khi vay tiền.

Hiện 02 thửa đất trên thì vợ chồng tôi không canh tác nữa mà do ông Lê Văn V, bà Lê Thị L đang quản lý, canh tác vì vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà L vào năm 2019.

Đối với kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 07/TĐ/2024 ngày 08/3/2024 của Chi nhánh Công ty cổ phần công nghệ hạ tầng cơ sở AITOGY thì tôi đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị L trình bày: 02 quyền sử dụng đất hiện nguyên đơn ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T yêu cầu xác định, phân chia quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của ông Nguyễn Văn T để thi

hành án gồm: Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/12/2016 và Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 27/02/2014 đều là tài sản có nguồn gốc là của tôi, số tiền tôi mua 02 thửa đất này là tiền riêng của tôi, không liên quan đến anh Nguyễn Văn T, anh T không đóng góp gì trong số tiền mua 02 thửa đất trên. Sau khi tôi nhận chuyển nhượng thì do khi đó tôi và ông T là vợ chồng nên khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cho ông T đứng tên cùng với tôi.

Vì vậy, ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T yêu cầu xác định, phân chia quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của ông Nguyễn Văn T để thi hành án thì tôi không đồng ý vì 02 thửa đất trên là T sản của tôi.

Hiện 02 thửa đất trên thì vợ chồng tôi không canh tác nữa mà do ông Lê Văn V, bà Lê Thị L đang quản lý, canh tác vì vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà L vào năm 2019.

Đối với kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 07/TĐ/2024 ngày 08/3/2024 của Chi nhánh Công ty cổ phần công nghệ hạ tầng cơ sở AITOGY thì do đây là 02 thửa đất của tôi nên tôi không đồng ý phân chia.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn V, bà Lê Thị L trình bày: Chúng tôi thấy rằng, vụ án "Tranh chấp xác định tài sản thi hành án" do Toà đang giải quyết có liên quan trực tiếp đến tài sản tranh chấp do vợ chồng tôi đang quản lý, sử dụng; Hiện Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đang thụ lý giải quyết tại cấp phúc thẩm. Do đó căn cứ quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự chúng tôi kính đề nghị Toà án ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án trên để chờ kết quả giải quyết của vụ án khác.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk có Công văn số 1045/CCTHADS ngày 26/8/2024 có nội dung: Ông Nguyễn Văn T phải thi hành các khoản: Trả cho ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị T (trú tại: Thôn 4, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk) số tiền 775.200.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi lăm triệu hại trăm ngàn đồng). Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất đối với số tiền phải thi hành án; Nộp án phí DSST số tiền: 25.000.0000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng)

Kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Krông Búk và tại Uỷ ban nhân dân xã Cư Né, huyện Krông Búk thì được biết ông Nguyễn

Văn T có tài sản chung với bà Lê Thị L là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20.265,6 m^2; địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đất được Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506885 cấp ngày 27/02/2014 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Krông Búk chỉnh lý chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T cùng vợ là Lê Thị L vào ngày 05/8/2016, tài sản trên hiện vẫn đang được ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai cũng như chưa có biến động gì về sang nhượng, tặng cho, thế chấp cho bất kỳ ai. Từ kết quả xác minh nêu trên, Chấp hành viên ban hành Quyết định về việc cưỡng chế ngày 03/7/2020 đối với nội dung kê biên ½ thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48 là phần diện tích thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn T. Trong quá trình kê biên thì được cung cấp là ông T và bà L đã chuyển nhượng tài sản trên cho ông Lê Văn V và bà Lê Thị L. Chấp hành viên xác minh lại tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Krông Búk thì được cung cấp lại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48 đã được ông T và bà L đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn V và bà Lê Thị L. Chấp hành viên ban hành Thông báo số 1002/TB-CCTHADS ngày 21/9/2020 về việc hướng dẫn người được thị hành án khởi kiện đối với nội dung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20.265,6 m^2. Người được thi hành án là ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T; địa chi: Thôn 4, xã N, huyện E, tỉnh Đắk Lắk đã khởi kiện. Tại bản án số 175/2023/DS-PT ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên: Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T; bà Lê Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn V và bà Lê Thị L đối với các thửa đất:

+ Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20.265,6 m'; địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3 m'; địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi nhận được Bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Chấp hành viện đã sửa đổi, bổ sung Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất số 50/OĐ-CCTHADS ngày 23/7/2020 bổ sung thêm nội dung: kê biên T sản của ông Nguyễn Văn T là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc ½ thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48. Căn cứ khoản 1 điều 74 Luật thi hành án dân sự, Chấp hành viên đã Thông báo hướng dẫn ông Nguyễn Văn T và Lê Thị L thực hiện thủ tục phân chia, nhưng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L không thực hiện. Ngày 01/11/2023, Chấp hành viên ban hành thông báo số 113/TB-

CCTHADS Về việc hướng dẫn phân chia tài sản chung gửi cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T đề làm thủ tục thực hiện khởi kiện phân chia tài sản chung của ông Nguyễn Văn T và Lê Thị L đối với tài sản sau:

+ Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20.265,6 m^2; địa chỉ thửa đất tại xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đăk Lắk.

+ Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3 m^2; địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình xét xử vụ án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử theo hướng xác định diện tích đất cụ thể của ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L, tứ cận của diện tích đất được phân chia, nếu chỉ phân chia giá trị thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk không thể tổ chức cưỡng chế diện tích đất của bà Lê Thị L, vì liên quan đên chi phí cưỡng chế, thâm định giá, bán đâu giá (Bà L muốn sử dụng, không muốn chuyển nhượng, thì sẽ phát sinh khiếu nại, tố cáo). Để đảm quyền lợi cho các đương sự đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xử lý vụ việc theo quy định của pháp luật. Vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk thông báo việc từ chối tham gia tố tụng cho Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lắk được biết và xử lý theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa HĐXX thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm. Đối với nguyên đơn, bị đơn, người liên quan đã thực hiện đầy đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn V, bà Lê Thị L vắng mặt tại phiên tòa nên đề nghị xét xử vắng mặt ông V, bà L.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T, xác định tài sản là 02 quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L. Việc phân chia tài sản căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc Chi nhánh Công ty cổ phần Công nghệ Hạ tầng cơ sở AITOGY và có sự căn nhắc đến vị trí chiều dài mặt đường của 02 thửa đất, mỗi người được quyền sở hữu, sử dụng đối với ½ diện tích 2 thửa đất. Ngoài ra căn cứ biên bản thỏa thuận của các đương sự về giá trị của 02 thửa đất (bao gồm tài sản trên đất) nêu trên lập ngày 17/5/2024, đối với phần tài sản của mỗi người sau khi được chia, nếu có sự chênh lệch thì người

kia phải có nghĩa vụ trả cho người còn lại phần giá trị chênh lệch tài sản sau khi nhận. Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp liên quan đến T sản bị cưỡng chế để thi hành án quy định tại khoản 12 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn V, bà Lê Thị L vắng mặt tại phiên tòa; Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk có có đơn xin vắng mặt; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T số tiền 775.200.000 đồng theo Bản án số 44/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì ông B, bà T đã yêu cầu thi hành án đối với bản án nói trên. Ngày 25/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng đã có quyết định về việc ủy thác thi hành án số 16/QĐ-CCTHADS cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk thi hành án đối với Bản án số 44/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng. Ngày 10/3/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk đã ra Quyết định thi hành án số 307/QĐ-CCTHADS theo yêu cầu và Quyết định thi hành án số 317/QĐ-CCTHADS. Ngày 01/11/2023, Chi cục thi hành án dân sự huyên Krông Búk đã ra Thông báo số 113/TB-CCTHADS thông báo cho ông B, bà T được quyền yêu cầu Toà án xác định, phân chia quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của ông Nguyễn Văn T để thi hành án trong khối tài sản chung với bà Lê Thị L theo quy định tại Điều 74 Luật Thi hành án dân sự. Vì vậy, ông B, bà T thực hiện quyền yêu cầu Toà án xác định tài sản của ông T trong khối tài sản chung với bà L để thi hành án là có cơ sở.

[3.2] Ông T, bà L tự nguyện chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2004, có đăng ký hộ khẩu thường trú với nhau và có con chung nhưng không đăng

ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Quá trình chung sống, ông T, bà L có 02 quyền sử dụng đất chung:

- Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/12/2016, đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L.

- Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 27/02/2014 cấp ngày 2/12/2016, đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L.

Ông T chỉ đồng ý phân chia đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2 thành 02 phần bằng nhau vì đây là thửa đất mà ông T có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B để làm tin thế chấp khi vay tiền của ông B; còn thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2 thì ông T không đồng ý vì thửa đất này ông T không thế chấp cho ông B khi vay tiền. Bà L không đồng ý việc phân chia tài sản cho ông T vì 02 quyền sử dụng đất trên là tài sản riêng của bà L. Tuy nhiên, bà L không đưa ra chứng cứ, tài liệu nào để minh chứng cho lời trình bày của mình nên lời khai trên của ông T, bà L là không có căn cứ.

Xét thấy nguồn gốc 02 quyền sử dụng đất trên do ông T, bà L nhận chuyển nhượng chung vào năm 2016 từ ông Nguyễn Hữu Ch, bà Đinh Thị L. Ông T, bà L canh tác 02 thửa đất trên đến tháng 10/2019 thì lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn V, bà Lê Thị L. Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L và ông V, bà L đã bị tuyên bố vô hiệu theo Bản án dân sự phúc thẩm số 175/2023/DS-PT ngày 10/5/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Đến ngày 06/3/2024, Toà án nhân dân huyện Krông Năng đã giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 06/3/2024; theo đó ông V, bà L phải trả lại 02 quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất cho ông T, bà L.

Hội đồng xét xử xét thấy quan hệ tài sản giữa ông T, bà L là thuộc sở hữu chung hợp nhất theo quy định tại Điều 16 Luật Hôn nhân và gia đình và Điều 207, Điều 210 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc của Chi nhánh Công ty cổ phần Công nghệ Hạ tầng cơ sở AITOGY và có sự cân nhắc đến vị trí chiều dài mặt đường của 02 thửa đất, Hội đồng xét xử xác định phân chia 02 quyền sử dụng đất trên cho ông T, bà L như sau:

1. Đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48:

- Chia cho bà L được nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với phần diện tích đất 10103,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường, cạnh dài lần lượt 24,13m, 50,20m, 5,64m, 10,64m, 14,92m, 23,17m;

Phía tây giáp thửa đất số 60 (đất ông bà C), cạnh dài lần lượt 29,30m, 9,70m và thửa đất số 84, cạnh dài lần lượt 15,97m, 8,45m;

Phía nam giáp phần còn lại của thửa đất 65, cạnh dài 102,23m;

Phía bắc giáp đất bà C, cạnh dài lần lượt 34,17m, 90,24m.

(Thửa số 1 theo Kết quả đo đạc).

Giá trị: 10103,5m^2 x 70.000.000 đồng/sào = 707.245.000 đồng.

- Chia cho ông T được nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với phần diện tích đất 10162,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường, cạnh dài lần lượt 2,29m, 11,55m, 38,07m, 17,57m, 22,88m;

Phía tây giáp thửa đất số 84, cạnh dài lần lượt 23,83m, 11,87m, 14,23m, 3,63m, 54,47m và thửa đất số 66, cạnh dài lần lượt 25, 97m;

Phía nam thửa đất 77, cạnh dài 144,98m;

Phía bắc giáp phần còn lại của thửa đất 65, cạnh dài 102,23m.

(Thửa số 2 theo Kết quả đo đạc).

Giá trị: 10162,1m^2 x 70.000.000 đồng/sào= 711.347.000 đồng.

2. Đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48:

- Chia cho bà L được nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với phần diện tích đất 5736,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp thửa đất số 83, cạnh dài lần lượt 2,48m, 9,46m, 15,48m, 25,59m, 14,16m, 5,10m, 26,24m, 23,08m, 14,31m;

Phía tây giáp đường, cạnh dài 2,04m, 22,80m, 33,35m ;

Phía nam giáp tờ bản đồ số 59, cạnh dài 24,71m;

Phía bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 80, cạnh dài 43,41m.

(Thửa số 4 theo Kết quả đo đạc).

Giá trị: 5736,1m^2 x 90.000.000 đồng/sào = 516.249.000 đồng.

- Chia cho ông T được nhận quyền sử dụng đất và tài i sản gắn liền với phần diện tích đất 4236,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường, cạnh dài lần lượt 5,73m, 27,77m, 19,42m, 9,84m, 31,20m;

Phía tây giáp đường, cạnh dài lần lượt 52,69m, 14,85m, 23,02m;

Phía nam giáp phần còn lại của thửa đất 80, cạnh dài 43,41m;

Phía bắc giáp đường, cạnh dài 5,73m.

(Thửa số 3 theo Kết quả đo đạc).

Giá trị: 4236,2m^2 x 90.000.000 đồng/sào = 381.258.000 đồng.

Do trên đất hiện có các cây trồng: Sầu riêng, cà phê, bơ, tiêu, mít, macca được trồng rải khắp thửa đất nên cây trồng nằm trên phần đất bên nào được phân chia thì thuộc về bên đó. Cây trồng nào nằm giữa ranh giới 02 phần thì cắt bỏ, còn gốc cây nằm trên phần đất bên nào thì thuộc quyền sở hữu của bên đó; không bên nào gây khó khăn, cản trở việc đi vào thửa đất để canh tác.

Tính theo giá trị quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất bà L được nhận là 707.245.000 đồng + 516.249.000 đồng = 1.223.494.000 đồng; ông T được nhận là 711.347.000 đồng + 381.258.000 đồng = 1.092.605.000 đồng; Vì vậy, cần buộc bà L phải thanh toán cho ông T giá trị Tài sản chênh lệnh là ½ (1.223.494.000 đồng - 1.092.605.000 đồng) = 65.444.500 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Chi phí đo đạc của Chi nhánh Công ty cổ phần Công nghệ Hạ tầng cơ sở AITOGY là 10.000.000 đồng; do ông B, bà T đã tạm ứng. Do yêu cầu phân chia của ông B, bà T là có căn cứ nên buộc ông T, bà L phải chịu các chi phí này là phù hợp với quy định tại Điều tại Điều 158, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

***[5] Về án phí*:** Ông T phải chịu 46.741.500 đồng án phí chia tài sản chung; bà L phải chịu 46.741.500 đồng án phí chia tài sản chung. Hoàn trả cho ông B, bà T tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là phù hợp với quy định tại Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Điều 29, Luật Hôn nhân và gia đình;

- Điều 207, 210, 218, 219 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 74 Luật Thi hành án dân sự;

- Khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

***Tuyên xử*:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T.

[1.1] Chia cho bà Lê Thị L quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất diện tích 10103,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/12/2016, đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L; vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường, cạnh dài lần lượt 24,13m, 50,20m, 5,64m, 10,64m, 14,92m, 23,17m;

Phía tây giáp thửa đất số 60 (đất ông bà C), cạnh dài lần lượt 29,30m, 9,70m và thửa đất số 84, cạnh dài lần lượt 15,97m, 8,45m;

Phía nam giáp phần còn lại của thửa đất 65, cạnh dài 102,23m;

Phía bắc giáp đất bà C, cạnh dài lần lượt 34,17m, 90,24m.

(Thửa số 1 theo Kết quả đo đạc).

- Chia cho bà Lê Thị L quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất diện tích 5736,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 27/02/2014, đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L; vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp thửa đất số 83, cạnh dài lần lượt 2,48m, 9,46m, 15,48m, 25,59m, 14,16m, 5,10m, 26,24m, 23,08m, 14,31m;

Phía tây giáp đường, cạnh dài 2,04m, 22,80m, 33,35m;

Phía nam giáp tờ bản đồ số 59, cạnh dài 24,71m;

Phía bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 80, cạnh dài 43,41m.

(Thửa số 4 theo Kết quả đo đạc).

[1.2] Chia cho ông Nguyễn Văn T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất diện tích 10162,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 48, diện

tích 20265,6m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 465498 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/12/2016, đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L; vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường, cạnh dài lần lượt 2,29m, 11,55m, 38,07m, 17,57m, 22,88m;

Phía tây giáp thửa đất số 84, cạnh dài lần lượt 23,83m, 11,87m, 14,23m, 3,63m, 54,47m và thửa đất số 66, cạnh dài lần lượt 25, 97m;

Phía nam thửa đất 77, cạnh dài 144,98m;

Phía bắc giáp phần còn lại của thửa đất 65, cạnh dài 102,23m.

(Thửa số 2 theo Kết quả đo đạc).

Chia cho ông Nguyễn Văn T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất diện tích 4236,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 48, diện tích 9972,3m^2, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506884 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 27/02/2014, đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L; vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường, cạnh dài lần lượt 5,73m, 27,77m, 19,42m, 9,84m, 31,20m;

Phía tây giáp đường, cạnh dài lần lượt 52,69m, 14,85m, 23,02m;

Phía nam giáp phần còn lại của thửa đất 80, cạnh dài 43,41m;

Phía bắc giáp đường, cạnh dài 5,73m.

(Thửa số 3 theo Kết quả đo đạc).

[1.3] Buộc bà Lê Thị L phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn T số tiền chênh lệnh giá trị Tài sản là 65.444.500 đồng (Sáu mươi năm triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L phải hoàn trả cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và 10.000.000 đồng chi phí đo đạc của Chi nhánh Công ty cổ phần Công nghệ Hạ tầng cơ sở AITOGY.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L, ông Lê Văn V, bà Lê Thị L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm

quyền để điều chỉnh thông tin người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 46.741.500 đồng án phí chia Tài sản chung. Bà Lê Thị L phải chịu 46.741.500 đồng án phí chia tài sản chung.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0004319 ngày 03/01/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo về những vấn đề liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày được cấp, tống đạt hợp lệ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Thái Văn Hải

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đăk Lăk;*
- *VKSND huyện Krông Búk;*
- *Chi cục THADS huyện Krông Búk;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Vp.*